

HUURDERSKRANT

Huurdersvereniging
AMSTERDAM

Nieuwskrant van de Huurdersvereniging Amsterdam | winter 2012 | verschijnt 4 x per jaar



Advocaat Henri Sarolea
Foto: Bas Baltus

'Ga niet akkoord met hogere huren'

Donnerhuren aangeklaagd

Donner vergroot de tweedeling, stelt advocaat Henri Sarolea van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) en de Woonbond. Na het verloren kort geding is de HA een bodemprocedure gestart tegen de maatregel van de minister om de

woonwaarde in schaarstegebied met 15 of 25 punten te verhogen. De maximale huren in Amsterdam stijgen hierdoor met €73,- tot €123,-. De ene corporatie voert de verhoging al door, de ander nog niet. Onduidelijkheid alom. Een uitspraak in de bodemprocedure kan een half jaar op zich laten wachten.

"Wij adviseren nieuwe huurders niet akkoord te gaan met de hogere huur", aldus Sarolea. Jan van der Roest van de huurderskoepel Ymere deelt de zorgen van de Huurdersvereniging en de Woonbond.

Sarolea: "Sprekend namens de minister, zei de landsadvocaat in het

kort geding dat het huidige woonwaardestelsel 'ondoelmatig' is. Waarom? Rijkere huurders kunnen niet op een populaire locatie wonen omdat huurders met weinig geld daar de huizen bezet houden."

lees verder op pagina 3



Inhoud



P4

Studentenunie ASVA probeert kamertekort creatief weg te werken



P5

Inkomensgrens voor sociale huurwoningen moet omhoog



P6|7

Wonen in Amsterdam: Jongeren veroordeeld tot de rafelrand



P10

Frans en Imre over hun werk voor Huurdersvereniging Oost



P11

Huurder Quinten zit op een toplocatie, lekker dichtbij het centrum

Kiezers worden door het kabinet met de hypotheekrenteaftrek gegijzeld, las ik ergens op Twitter. Het was zoals alle berichtjes op Twitter een kort zinnetje maar het trof doel. De drie-eenheid VVD, CDA en PVV staat pal voor de hypotheekrenteaftrek, ondanks de steeds bredere stroom van alle soorten van economisten en instituten die het kabinet oproepen de hypotheekrenteaftrek aan te pakken. De 'gedoogcoalitie' doet dit omdat ze een groeiende groep kiezers het gevoel wil geven voor hun belangen op te komen. In feite verdedigt ze alleen de belangen van de banken, die dankzij de hypotheekrenteaftrek minstens 20 procent meer aan hypotheekrenten hebben verkocht dan zonder die aftrek. Over de extra schuld wordt gewoon rente berekend, die vervolgens door de staat wordt gesubsidieerd met de hypotheekrenteaftrek. Pure staatssteun, zou je zo zeggen.

En terwijl de boel op instorten staat, probeert dit kabinet met man en macht de laatste huurders naar een koopwoning te persen. Huurders met een inkomen boven de 34.000 euro kunnen geen betaalbare huurwoning meer krijgen, mensen met een inkomen boven de 43.000 euro gaan extra huurverhogingen betalen, de huren in gebieden met woningnood zijn verhoogd, corporaties moeten hun woningen voor een groot deel te koop aanbieden en op de huurtoeslag wordt bezuinigd.

Zo groeit de groep mensen die het gevoel heeft afhankelijk te zijn van hypotheekrenteaftrek en dus VVD, CDA of PVV denkt te moeten stemmen. Ondertussen loopt de woningmarkt verder vast. Iedereen die denkt dat door te prutsen aan de huursector het probleem wordt aangepakt, is daaraan medeschuldig. Zonder aanpak van de hypotheekrenteaftrek wordt het alleen maar erger.

Bastiaan van Perlo

HUISJESMELKER ROEL

Voor deze jongen kan de inkomensgrens voor sociale huurwoningen niet laag genoeg zijn.



Colofon

De Huurderskrant is een uitgave van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA). De krant verschijnt 4 x per jaar en wordt gratis aangeboden.
Contact: 020-6206882 of
info@huurdersvereniging-amsterdam.nl

Vormgeving, opmaak, technische eindredactie en distributie worden verzorgd door Stichting BBU/MUG Magazine.

Aan dit nummer werkten mee: Bas Baltus (fotografie), Martin Gerritsen, Eddo Gorter (cartoon), Jan Riekus Jansen, Frank Kuipers, George Maas (fotografie), Gert Meijerink (grafische vormgeving), Bastiaan van Perlo (hoofdredactie), Bert Vooijs, Guido Zijlstra.

Druk: Dijkman Offset, Diemen
Oplage: 34.000

Laatste 'bewonersinitiatief'



Dapperburen is het laatste project van *Bewoners aan het Stuur* in de Dapperbuurt. Dorette Evers heeft van negentien buurtgenoten een silhouet gemaakt. Eind november werden ze voor een periode van vijf jaar in de Pieter Nieuwlandstraat opgehangen. Bewoners kozen de afgelopen drie jaar tientallen projecten voor uitvoering als 'bewonersinitiatief'. Ondanks het succes komt daar door bezuinigingen nu een eind aan.

DUWO bouwt weer voor studenten



In 2013 huisvest Science Park Amsterdam studenten in meer dan 1.300 woningen. Studentenhuisvester DUWO en partner Rochdale beginnen namelijk met de bouw van een tweede studentencomplex in het Science Park. De bouw van dit tweede complex begint drie jaar na de oplevering van het eerste, dat met ruim 700 studentenwoningen de grootste studentenflat van Amsterdam werd. In Science Park II kunnen 605 studenten vanaf 2013 terecht. Het wetenschapspark voor bètastudies in de Amsterdamse Watergraafmeer, waar onderwijs- en onderzoeksinstituten met kennisbedrijven samenwerken, beschikt dan over meer dan 1.300 woningen voor studenten. De 605 woningen worden verdeeld in 489 zelfstandige eenkamereenheden, 21 zelfstandige tweekamerappartementen en 95 onzelfstandige eenheden (studentenkamers).

Warmtewet zet consumenten in de kou

Foute aannames in de opzet van de nieuwe Warmtewet leiden tot onterechte kosten voor huishoudens met stadsverwarming. Deze 600.000 huishoudens betalen nu al jaren minstens honderd euro per jaar te veel aan variabele kosten ten gunste van warmteleveranciers. Het huidige wetsvoorstel brengt hierin geen verandering, zo blijkt uit onderzoek van het Centrum voor Energievraagstukken van de Universiteit van Amsterdam en TNO in opdracht van de Woonbond en Vereniging Eigen Huis.

De Warmtewet is al sinds 2003 in de maak om consumenten te beschermen tegen te hoge prijzen voor warmtelevering (stads- en blokverwarming). Daar slaagt het huidige wetsvoorstel niet in. Het onderzoek toont aan dat consumentenbescherming alleen mogelijk is als er inzicht is in de werkelijke kosten van alle warmteprojecten. Dat inzicht is er niet. Omdat consumenten met stadsverwarming aan hun leverancier zijn gebonden en er dus sprake is van een monopoliepositie, moeten deze kosten openbaar zijn. Vereniging Eigen Huis en de Woonbond willen dat huishoudens worden gecompenseerd voor wat zij in het verleden te veel hebben betaald.

Manifest van Actieve Wijkbewoners



Overhandiging 'Manifest van de Actieve Wijkbewoners'. Foto: Arnold Paalvast

Op de Landelijke Bewonersdag op 10 december 2011 is in de Eusebiuskerk in Arnhem het *Manifest van de Actieve Wijkbewoners* uitgereikt aan minister Piet Hein Donner. Bewoners uit aandachtswijken hebben in dit manifest voorwaarden geformuleerd waaronder zij actief willen zijn in de wijk. De bewoners willen eindelijk serieus genomen worden en vragen om de regie. De bezuinigingen treffen de aandachtswijken het hardst. Buurthuizen worden gesloten, welzijnswerkers ontslagen en er is bijna geen geld meer voor leefbaarheidsprojecten. Een harde klap in het gezicht van mensen die zich vrijwillig inzetten voor hun wijk. Voormalig minister Donner beloofde: "Bewoners krijgen een sleutelrol bij het vergroten van de leefbaarheid in hun wijk."



Auteur:
Martin Gerritsen

Sarolea: "Wij adviseren nieuwe huurders dan ook niet akkoord te gaan met de nieuwe huur." Foto: Bas Baltus.

Donnerhuren **aangeklaagd** (vervolg)

vervolg van pagina 1

Huurders die vaak niet eens voor die toplocatie hebben gekozen, voert Donner aan. Advocaat

Sarolea: "Eigenlijk zegt de minister dat mensen met weinig geld blijkbaar niet van een goede locatie *kunnen* genieten, maar – en dat is kwalijker – dat mensen met weinig geld niet op een goede locatie hoeven te wonen. Natuurlijk was het teleurstellend dat we het kort geding verloren. Dat we daarna een bodemprocedure hebben gestart, is omdat we menen dat de rechter de regelgeving onjuist heeft geïnterpreteerd."

Wat eraan vooraf ging: De Huurdersvereniging Amsterdam (HA) en de Woonbond hebben een kort geding tegen oud-minister Donner aangespannen. Hij had met een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) de woonwaarde van huurwoningen in schaarstegebieden met 15 of 25 punten verhoogd. HA en Woonbond stelden dat de minister dat helemaal niet mocht. Voor aanpassing van het

woonwaardestelsel is een wetswijziging nodig en het is de vraag of Donner daar in de Kamer een meerderheid voor zou hebben gehaald. Met een AMvB zette hij in feite de Kamer buitenspel.

De rechter kwam op 20 oktober tot het voorlopige oordeel dat de regering wel bevoegd was om van de huurprijsregelgeving af te wijken.

Sarolea: "De rechter legde deze regelgeving anders uit dan wij. Om dat te kunnen begrijpen moet je terug naar de jaren zeventig van de vorige eeuw. Toen voerde de overheid voor alle woningen in Nederland een uniform woonwaardestelsel in. De wetgever stelde hiervoor objectieve criteria op, zoals de grootte van de woning. De regering voegt daar nu ineens een nieuw criterium aan toe, namelijk de locatie van de woning. Dat mag, zegt de rechter, want de minister heeft een ruim geformuleerde bevoegdheid om de huurprijs vast te stellen. Wij vinden dat de rechter twee dingen door elkaar haalt. De regering mag redelijk vrij de huurprijs vaststellen, maar niet zomaar

het stelsel veranderen. Daar is volgens ons toch echt een wetswijziging voor nodig."

Probleem is dat de maatregel inmiddels al van kracht is. Corporaties mogen sinds 1 oktober aan nieuwe huurders een hogere huur vragen. Zittende huurders blijven vooralsnog buiten schot.

Meteen oogsten

Jan van der Roest, voorzitter van de huurderskoepel Ymere: "We kregen

'Ondertussen maakt Ymere gebruik van de extra punten'

vlak na de uitspraak in het kort geding een brief van Ymere waarin de corporatie vertelt dat ze de techniek van de nieuwe huurprijzen gaat toepassen. Dat zou naar verwachting al direct het komende half jaar een groot effect hebben op de huurprijs van 250 woningen. Wij gingen daarmee niet akkoord en wezen Ymere erop dat ze niet zomaar veranderingen in het woonwaardestelsel mag

doorvoeren zonder eerst met huurders te overleggen. We hebben met Ymere afgesproken dat er een gedegen onderzoek komt naar het effect van de maatregel op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Maar ondertussen maakt Ymere wel gebruik van de extra punten."

Verleiding is groot

Ymere is een redelijke corporatie, benadrukt Van der Roest. Maar net als veel andere corporaties voert zij

vereniging en de Woonbond alsnog de bodemprocedure winnen. Sarolea verwacht een uitspraak over ongeveer een half jaar. "Een bodemprocedure kan veel tijd vergen, maar dat hoeft niet", legt hij uit. "Als we afzien van uitstel en strak aan de teugels trekken, kan er in een half jaar een uitspraak zijn."

Waarschuwing

Sarolea heeft wel een waarschuwing: "Als deze uitspraak voor huurders positief uitvalt, dan betekent dat helaas niet dat de huurcontracten die al onder de nieuwe regeling zijn gesloten 'onverbindend' worden verklaard. Het huurrecht zit namelijk zo in elkaar dat wanneer een huurder een huur accepteert, hij deze ook moet betalen. Wij adviseren nieuwe huurders dan ook om in afwachting van de uitspraak niet met de nieuwe huur akkoord te gaan en hun zaak binnen de wettelijke termijn aanhangig te maken bij de Huurcommissie. Zij kunnen daarbij verwijzen naar deze lopende bodemprocedure."



Woonlasten van 600 euro per maand zijn voor een student simpelweg niet te betalen.

Donner pakt ook studenten

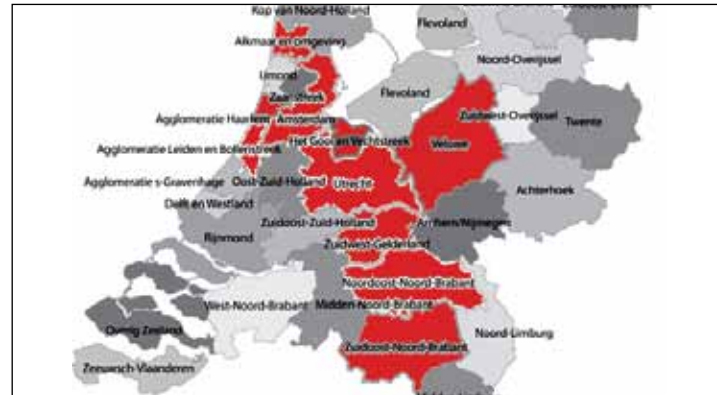
De ASVA studentenunie is al ruim 65 jaar de belangenbehartiger van studenten van de Universiteit en Hogeschool van Amsterdam en is sinds kort ook lid van de Huurdersvereniging Amsterdam.

Amsterdam is de grootste studentenstad van Nederland met ruim honderdduizend studenten. Steeds meer – ook buitenlandse – studenten kiezen er voor te studeren in Amsterdam en ASVA vindt dit iets om trots om te zijn. Amsterdam is echter ook de stad met het grootste kamertekort van Nederland. Uit onderzoek blijkt dat er hier een tekort van ruim tienduizend kamers is.

De woningmarkt in Amsterdam is krap, aangezien naast studenten ook vele andere groeperingen in de mooiste stad van Nederland willen wonen. ASVA snapt dat en probeert daarom innovatief en creatief om te gaan met het tekort aan studentenhuizing. Zo is ASVA betrokken bij de transformatie van het ACTA-gebouw. Deze leegstaande tandheelkundefaculteit is nog voor het einde van het studiejaar getransformeerd tot nieuw huis voor 460 studenten en werkplek voor kunstenaars. Ook is ASVA medeorganisator van het initiatief www.pandenmetkansen.nl. Deze site zal een platform worden van en voor Amsterdammers, waar burgerinitiatieven voor hergebruik van leegstaande panden kunnen worden aangemeld en ondersteund. Eigenaren van leegstaande panden en initiatiefnemers die ideeën hebben voor hergebruik kunnen via deze site met elkaar contact zoeken.

Daarnaast heeft ASVA al jaren contact met de gemeente, corporaties, particulieren en onderwijsinstellingen om het tekort aan studentenkamers terug te dringen. Dit heeft geleid tot veel draagvlak voor studentenhuizing en enkele mooie nieuwe complexen, maar toch blijven er punten van kritiek en bedreigingen voor de leefbaarheid. Zo worden studenten op grote schaal in tijdelijke complexen gehuisvest. Worden deze complexen wel vervangen door andere woonmogelijkheden voor studenten, of loopt het aanbod over een aantal jaar significant terug? Het blijft een taak voor ASVA om dit constant onder de aandacht te brengen. Vanwege de vele tijdelijke contracten zullen studenten ook de eerste groep zijn die op grote schaal te maken zullen krijgen met de 'Donnerpunten'. Net zoals voor andere groepen met een smallere beurs heeft dit een catastrofaal effect op de studentenpopulatie. Woonlasten van 600 euro per maand zijn voor een student simpelweg niet te betalen. De komende tijd ligt er voor ASVA samen met andere organisaties dan ook een belangrijke taak: het terugdraaien van de invoering van de Donnerpunten, zodat Amsterdam een toegankelijke stad blijft voor iedereen!

'Bedonnerd' en 'gespiest'? Meld het!



In 10 van de 40 zogeheten COROP-gebieden (in rood aangegeven) wordt de maximale huur van huurwoningen met 15 of 25 schaarstepunten verhoogd.

Ex-minister Donner heeft per 1 oktober 2011 de maximale huur in zo'n 140 gemeenten met €73,- of €123,- per maand verhoogd. Afhankelijk van de WOZ-waarde per vierkante meter krijgen huurwoningen in deze gemeenten er 15 of 25 schaarstepunten bij.

Hoe hoger de woningnood, hoe duurder de woning. Dat voelen starters en verhuizende huurders, die met de torenhoge huren te maken krijgen. Voor zittende huurders geldt de verhoging in eerste instantie nog niet. Het actiecomité Huurders Bedonnerd wil dat de maatregel van tafel gaat. Het comité wil aan Donners opvolger, de nieuwe minister Liesbeth Spies en de Tweede Kamer de schadelijke gevolgen laten zien. Eind januari lanceert het comité de website www.meldpuntdonnerhuren.nl. Daarop kunnen mensen melden welke problemen er ontstaan door de te

hoge huur. Het gaat dan om huurders met een huurcontract vanaf 1 oktober 2011 of huurders die willen verhuizen maar dat door te hoge huren niet kunnen.

De nieuwe huur van een sociale huurwoning stijgt enorm. Huren van meer dan €550,- per maand zijn voor veel mensen te hoog. Ook kleine woningen zullen door de maatregel bijna onbetaalbaar worden. Het comité roept mensen met een hoge huur en een huurcontract na 1 oktober 2011 op om hun verhaal te doen. Zittende huurders zullen niet meer willen verhuizen, want de volgende woning is veel duurder. Daardoor gaat de huurwoningmarkt op slot, want er komen minder woningen vrij. Ook huurders die eigenlijk willen verhuizen, maar de huur een volgende woning te hoog vinden, kunnen zich daarom op de website melden.

www.meldpuntdonnerhuren.nl

De Praktijk

(van alle dag)

Huurrechtadviseur Guido Zijlstra kent de donkere kanten van de Amsterdamse huurmarkt als geen ander. Al jaren staat hij huurders bij die te maken krijgen met verhuurders die het niet al te nauw nemen met recht en fatsoen.

Pik in, het is winter

Zolderverdiepingen zijn tegenwoordig grof geld waard, zo ondervond een huurder uit De Pijp. Hij kreeg het verzoek van zijn verhuurder om de zolderkamer tijdelijk te ontruimen, omdat er een dakinspectie plaats zou vinden. De spullen in de kamer zouden in de weg staan. De huurder sleepte zijn spullen naar beneden om een dag later te constateren dat de hele zolder was gesloopt. Alle

muren waren verdwenen en de zolderverdieping was één grote, open ruimte. De aannemer vertelde hem dat de verhuurder plannen had om de zolder tot een nieuw appartement te verbouwen. Natuurlijk trok de huurder onmiddellijk bij zijn verhuurder aan de bel. De kamer was 'per ongeluk' gesloopt, zo antwoordde de verhuurder geruststellend. Wanneer deze terug zou keren, wist de ver-

huurder niet. Er zou eerst een 'bouwplan' gemaakt worden. Schriftelijk toezeggen dat de kamer terug zou keren vond de verhuurder niet nodig. "Vertrouwt u mij soms niet?" Uiteindelijk was er een kort geding bij de kantonrechter voor nodig om de zolderkamer terug te krijgen. De rechter had geen enkele moeite met deze zaak. Het is de verhuurder immers niet toegestaan om zonder

toestemming van de huurder een verandering aan te brengen aan de ruimtes die door hem worden gehuurd. Op straffe van een flinke dwangsom moest de verhuurder de kamer binnen twee weken terugbouwen. Ook gehuurde bergingen genieten bescherming, tot verdriet van sommige verhuurders.

Guido Zijlstra
info@guidozijlstra.nl



Foto: Bas Baltus

Bert Vooijs De inkomensgrens voor sociale huurwoningen is per 1 januari 34.085 euro bruto per jaar. Deze inkomensgrens is door de regering met 'Europa' afgesproken. Maar in verschillende regio's hanteren woningcorporaties een hogere grens. Moeten de corporaties dat hier ook gaan doen? Huurdersvereniging Amsterdam vindt van wel.

Inkomensgrens onder druk

Peter van den Heuvel is bestuurder van Woonlinie, een Brabantse corporatie met ruim 4.000 woningen. Hij legt uit waarom Woonlinie tegen de regel in een hogere inkomensgrens hanteert. "Wie niet meer in aanmerking komt voor een sociale huurwoning verliest veel netto besteedbaar inkomen. Bovendien zijn er onvoldoende alternatieven door de schaarste op de middeldure woningmarkt."

Uit onderzoek van Woonlinie blijkt dat ongeveer 30 procent - veelal de lagere en gemiddelde middeninkomens - door de nieuwe inkomensgrens in de problemen komt bij het vinden van een betaalbare huurwoning. Kopen is geen optie: deze inkomensgroep komt in aanmerking voor financiering van een woning tot ongeveer €130.000,-. Daar koop je niks voor.

Ligt het wel aan Europa?

Op basis van een convenant met de gemeenten in haar werkgebied hanteerde Woonlinie een inkomensgrens van €43.000,- in 2011. "Dat doen meer

corporaties en regio's. Als Amsterdam aansloot, zou dat veel uitmaken." Samen met 135 corporaties tekende Woonlinie beroep aan bij het Europees Hof. "Een aantal lidstaten heeft zich daar bij gevoegd. Bezuinigingen zijn een zaak van de nationale overheid." Minister Donner kan zich dus niet verschuilen achter Brussel, aldus Peter van den Heuvel. "Daarbij is de Europese visie op volkshuisvesting in beweging. Europa wil segregatie op inkomen voorkomen, ook als het om huisvesting gaat. Het is niet de bedoeling lidstaten concrete, gedetailleerde inkomenseisen op te leggen. Het gaat om het bereikbaar houden van huisvesting."

Afspraken nakomen

Bas Jan van Bochove, woordvoerder Wonen van de CDA-fractie in de Kamer, vindt net als Van den Heuvel dat er iets moet gebeuren. De vraag is volgens hem echter of Europa een andere lijn kiest. "De inkomensgrenzen zijn opgelegd bij Europees besluit, op basis van afspraken met toenmalig minister Eberhard van der Laan en geaccordeerd door het kabi-

net Balkenende/Bos. Die afspraken zijn nog van kracht." Hij bevestigt dat er ontwikkelingen zijn die duiden op een mogelijk andere Europese visie in de toekomst. "Maar zo ver is het nog niet. En als er een nieuw uitgangspunt komt, is de vraag of dat gunstiger is. Onlangs is een Europese resolutie aangenomen die zegt dat corporaties zich moeten blijven inzetten voor de sociaal zwakkeren. Maar in diezelfde tekst is wel nog sprake van het stellen van grenzen."

Ook Europa twijfelt al aan de inkomensgrens

Beroepsprocedures

Er lopen nu twee procedures tegen het besluit. IVBN, de belangenbehartiger voor institutionele beleggers in Nederland, vindt de grens van €34.085,- te hoog. De 135 woningcorporaties vinden de grens te laag. Zo lang die procedures nog lopen, wil de Europese Commissie niet inhoudelijk argumenteren over de beschikking, aldus Van Bochove. "Natuurlijk kan de minister naar Brussel om

opnieuw te onderhandelen. Maar dan moet hij namens Nederland aantonen dat mensen met een jaarinkomen van boven de €34.085,- aangemerkt moeten worden als 'socially disabled', zoals het in de Engelse tekst staat."

Van Bochove en Van den Heuvel vinden beiden dat de huidige situatie 'volkshuisvestelijk' niet klopt. Eerder dit jaar diende Van Bochove een motie in die de minister dwingt in te grijpen als zich door de inkomens-

stelling en dat laten we bij Woonlinie prevaleren."

Angst voor sancties

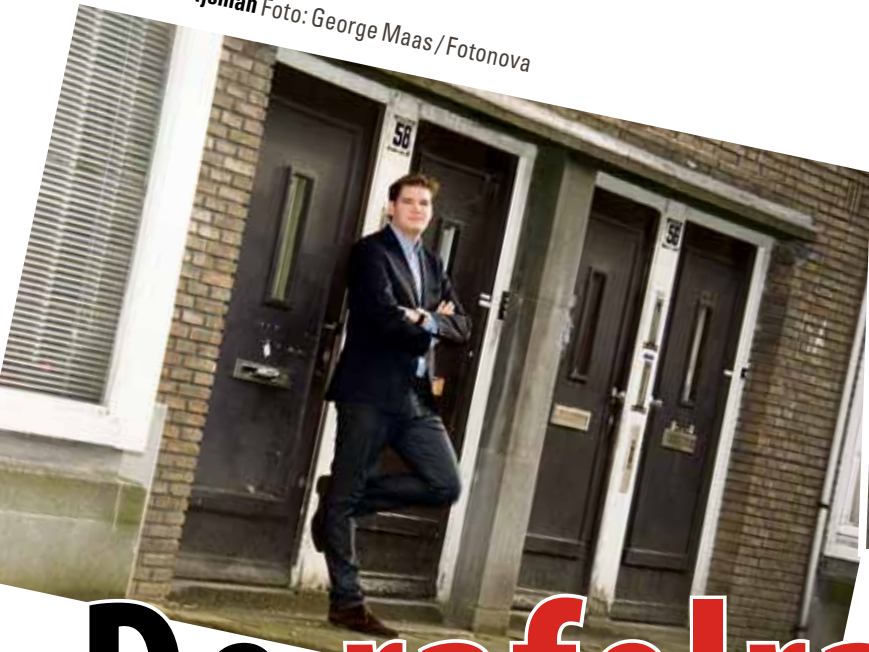
Gelukkig wil ook een meerderheid van de Tweede Kamer het anders, zo blijkt onder meer uit de motie Monasch/Van Bochove. Die roept op om een hogere inkomensgrens te hanteren voor ouderen en mensen met een beperking.

"De vraag is gerechtvaardigd", zegt Peter van den Heuvel, "waarom de overheid een grote groep mensen in de kou zet. Want het levert niets op en het bezuinigt niet. 'Brussel' is het enige argument en dat geldt straks waarschijnlijk niet meer."

Wat de Amsterdamse corporaties tegen zou kunnen houden om ook een hogere inkomensgrens te hanteren, is de dreiging van sancties. Volgens Van den Heuvel kan de huidige grens geen standhouden, gezien de grote belangen van een groot deel van de middeninkomens. "Bovendien, de rijksoverheid zou zichzelf meermalen in de voet schieten, onder meer omdat de sancties leiden tot hogere werkloosheid in de bouw en derving van belastinginkomsten."

Martin Gerritsen “Natuurlijk kun je als jongere een woning in Amsterdam vinden”, zo ervoer Elroy Huijsman. “Het zal alleen niet precies zijn wat je wilt.” Het klinkt optimistisch, maar net als Elroy vonden ook Femke Boon en Jantien Evers hun huis relatief eenvoudig. Het zijn alleen wel huizen in de rafelranden van de woningmarkt, want voor sociale huurwoningen hebben jongeren nu eenmaal te weinig woonduur.

Elroy Huijsman Foto: George Maas / Fotonova



Jantien Evers Foto: George Maas / Fotonova



Foto: Bas Baltus

De rafelrand voor jong

Amsterdam blijft een aantrekkelijke stad voor jongeren”, meent student Elroy Huijsman. “Alleen al vanwege het cultuuraanbod en het uitgaansleven. Hiervoor woonde ik in Almere en reisde ik drie jaar heen en weer. Daar kun je voor kiezen, maar het is toch fijner om in Amsterdam zelf te wonen.”

Dat vinden ook Jantien Evers, die Human Resource Management studeert aan de Hogeschool van Amsterdam, en Femke Boon, die als onderzoeker/pedagoog bij de Bascule werkt. Maar een woning vinden is niet zo makkelijk. Je maakt als jongere immers geen kans op een sociale huurwoning omdat je daarvoor te weinig punten hebt, te weinig 'woonduur' in corporatietaal. “Al voordat ik met afstuderen begon, ben ik rond gaan vragen hoe ik aan een huis moest komen”, vertelt Femke. “Hoe doe jij het? Hoe huur jij? Het leek me een heel probleem, maar achteraf bleek het mee te vallen. Een collega wees me op website van Vesteda, een vastgoedbedrijf. Het bleek dat ze een aantal woningen hadden die betaalbaar zijn

voor wat je ervoor krijgt. Samen met mijn vriend schreef ik me in en we werden direct daarna gebeld. Ze hadden drie woningen voor ons, maar we moesten wel snel beslissen, anders zouden ze naar iemand anders gaan. Uiteindelijk kozen we voor het huis waar we nu wonen, een mooie, grote eengezinswoning in Diemen. We betalen hier €900,- per maand voor 150 vierkante meter. Dat is best veel maar samen kunnen we de huur opbrengen.”

Tijdelijke verhuur

Voor de meeste jongeren is €900,- huur per maand niet op te brengen. Jantien zocht daarom niet via de particuliere markt. Iemand attendeerde haar op woningbouwcorporatie Ymere. Die heeft een site waar je kunt inschrijven voor tijdelijke verhuur van panden die worden gesloopt of gerenoveerd. Jantien: “De vaste huurders vertrekken uit de woning en totdat die wordt gesloopt of gerenoveerd mogen er studenten wonen. Soms is dat een half jaar en als je geluk hebt een jaar of langer. Ik had geluk want ik heb nu een flat in Amsterdam Zuid-

oost waar ik op nog zeker twee jaar mag blijven. Dat geeft rust.”

Elroy woont ook in een tijdelijke woning van Ymere maar hij begon zijn wooncarrière als antikraker. “Een vriend van me had een antikraakbureau gevonden op internet. Het principe is in feite hetzelfde als bij Ymere, want ook voor Ymere moeten we natuurlijk zorgen dat er geen krakers in de woningen komen. Maar bij Ymere zit er een sociaal aspect bij. Ze willen geen huizen leeg laten staan.

Voor een antikraakbureau is de verhuur alleen een commerciële activiteit. We kregen ook bijna geen service en je moet snel beslissen. Voor jou tien anderen. Als antikraker zijn we verplicht het antikraakbureau en de politie te bellen als er een woning wordt gekraakt. Dat heb ik een keer meegeemaakt. Ineens stond er een wagen voor de deur en werd de woning onder me gekraakt. Ik vond dat wel interessant. Ik heb het antikraakbureau gebeld en dat vond ik wel voldoende. De politie was niet op tijd zodat die mensen er konden blijven wonen. Veel overlast had ik niet van ze. Ze woonden er

gewoon, met kinderen. Dat vond ik wel een beetje vreemd want ik vond het niet echt een plek voor kinderen.”

Addertje

Elroy, Jantien en Femke vonden relatief makkelijk onderdak maar dat de Amsterdamse woningmarkt een jungle kan zijn, ervoer de laatste. “Het ging zo makkelijk, dat er wel een addertje onder het gras moest zitten”, vertelt Femke. “Dat bleek ook zo. We moesten zes maanden huur vooruit betalen als borg: €5.400,-. We maakten wel bezwaar en vertelden dat ze wettelijk gezien niet meer dan drie maanden vooruit mochten vragen maar dat maakte geen indruk. Ze zouden de woning dan wel aan een ander verhuren.”

En natuurlijk is het tijdelijk wonen ook niet echt ideaal. Elroy: “Je stopt niet veel geld in een woning als je weet dat je er maar een paar maanden blijft wonen. Dan schilder je wat en doet verder het hoognodige. Gelukkig ben ik een beetje handig en krijg ik veel hulp van m'n vader, zodat het er altijd weer verzorgd uitziet.”



Femke Boon
Foto: George Maas / Fotonova



Foto: Bas Baltus

Laat je (huur)contract controleren

Voor tijdelijke verhuur, anti-kraak en huurprijzen gelden strenge regels, om misbruik te voorkomen. Laat daarom je (huur)contract controleren door een Wijksteunpunt Wonen (voor adressen zie achterzijde van deze krant).
www.wswonen.nl

Amsterdam

Jantien: "Het zijn wel woningen die gerenoveerd of gesloopt gaan worden. Dat betekent dat Ymere weinig geld steekt in verbeteringen. Zo lekken de balkons en tochten de roosters. Daar wordt niets meer aan gedaan maar ze komen wel als er echt wat is. Toen ik hier kwam, was de woning niet goed schoongemaakt. Overal liepen kakkerlakken en er zaten barsten in de ruiten. Dat

ideaal maar altijd beter dan op kamers gaan. Als je een kamer in de stad wilt huren, betaal je al snel €400,- tot €500,- voor een zolderkamertje, waarbij je ook nog eens keuken en douche moet delen."

Doorstroom

De vraag is natuurlijk wat er dan wel moet gebeuren om het voor jongeren aantrekke-

lijk te maken om in Amsterdam te blijven. Jantien vindt de bouw van containerwoningen wel een oplossing. "Maar ja, dat is alleen voor studenten. Als niet-student heb je het pas echt moeilijk." Femke is inmiddels een van de niet-studenten: "Volgens mij moet de gemeente zorgen dat er meer woningen komen in het middensegment, woningen met een huur van €650,- tot €900,- euro, speciaal voor starters. Een sociale huurwoning kun je als starter wel vergeten.

De wachtlijsten zijn gewoon veel te lang." En heel belangrijk: "Ik vind dat ze iets tegen het scheefwonen moeten doen. Het klopt niet dat mensen met een hoog inkomen in een goedkoop huis blijven wonen." Jantien is het daar mee eens: "Evalueer het inkomen van de mensen die nu in goedkope woningen zitten en maak het voor hen aantrekkelijk om door te stromen." Maar die doorstroming is nu juist een van de problemen, denkt Elroy: "Problemen komen er pas als je kinderen krijgt. Dan zijn er geen goede woningen te vinden, behalve dan als je een enorme zak met geld hebt."

Fijn huis

Toch is het niet allemaal kommer en kwel. Femke: "We wonen hier nu vier maanden. Het is een fijn huis met een fijne tuin. Diemen is niet de meest sfeervolle plek. Ik had niet verwacht dat ik er zou gaan wonen maar het huis maakt een hoop goed. In Amsterdam moet je heel wat meer geld neerleggen voor zo'n groot huis als dit. En gelukkig fiets je zo naar het centrum van Amsterdam. Al is dat niet erg fijn. Het is hier toch stiller en je moet

stukken tussen de bosjes fietsen. Dan voel ik me niet veilig."

Jantien heeft dezelfde ervaring in Zuidoost: "Als je de stad in wil, moet je zorgen dat je de laatste metro van twaalf uur weer naar huis hebt, want het is geen optie om 's nachts over stille bedrijfsterrainen en tussen grote flats te fietsen. Daar staat tegenover dat ik hier voor €360,- een eigen plek heb en geen keuken en badkamer met tien anderen hoeft te delen. En ik heb hier zowaar een tuin."

Elroy betaalde oorspronkelijk nog minder. "Ik betaalde alleen €27,- per maand aan servicekosten. Dat was natuurlijk niets. Nu betaal ik €300,- omdat Ymere de bestemming van de woning heeft gewijzigd. Maar ik krijg ook een huurtoeslag van €119,- euro. Ik betaal dus bijna €150,- euro meer dan als antikraak maar met de zekerheid dat ik hier voorlopig mag blijven wonen."

Je hoort Elroy dan ook niet klagen. "Ik woon hier dicht bij het Bos en Lommerplein met allerlei leuke winkels en in een kwartier fietsen ben ik op het Centraal Station. Je komt niet zomaar in het centrum te wonen, als je dat al zou willen."

'We moesten zes maanden huur vooruit betalen als borg: €5.400,-'

heeft Ymere allemaal opgelost. Ze zorgen er prima voor dat het hier leefbaar blijft, maar het is natuurlijk een verouderd huis." Maar alternatieven voor de tijdelijke huur, heeft Jantien niet: "Hiervoor woonde ik tijdelijk in het huis van een vriendin die voor twee jaar naar Engeland ging. Dat hadden we allemaal keurig geregeld met de woningcorporatie. Daarna heb ik een jaar in een andere tijdelijke woning gewoond. Dus ik woon nu al vier jaar lang tijdelijk. Dat is niet

Huurrecht

Wat mag service kosten?

De meeste huurders betalen maandelijks servicekosten, bijvoorbeeld voor het schoonmaken van het trappenhuis, de trapverlichting of stookkosten van de collectieve verwarming. Soms moet ook voor zaken als meubilering of stoffering worden bijbetaald. Vaak is niet bekend dat de maandelijks servicekosten eigenlijk een 'voorschot' op de echte servicekosten zijn. De verhuurder moet de servicekosten en de kale huur namelijk apart specificeren. Aan het eind van ieder jaar dient de verhuurder de werkelijke kosten te berekenen en de huurder een afrekening te sturen. De verhuurder heeft hier tot 1 juli van het daaropvolgende jaar de tijd voor. Wie te veel heeft betaald, hoort dat terug te krijgen. Andersom kan trouwens ook, dan kan een naheffing volgen en een verhoging van het voorschot. U hoeft geen verhoging van de servicekosten te betalen als de afrekening niet of te laat komt. Komt u er met de verhuurder niet uit, dan kunt u binnen twee jaar na het verschijnen - of het uitblijven - van de afrekening, de servicekosten bij de huurcommissie aankaarten. Wie een erg hoog voorschotbedrag betaalt, kan het voorschot al vóór of zonder de eindafrekening af te wachten door de huurcommissie laten toetsen. Dat kan op elk moment. Neem voor meer informatie en hulp contact op met het Wijksteunpunt Wonen in uw stadsdeel, zie de adressen in deze krant of op www.wswonen.nl.

Jan Riekus Jansen

LEEFBAARHEID

Succes bijlessen in Holendrecht krijgt vervolg

In het kader van het project *Bewoners aan het stuur* begeleiden de Wijksteunpunten Wonen in verschillende stadsdelen bewonersinitiatieven die buurten vooruit helpen. In Amsterdam Zuidoost blijkt deze werkwijze zeer succesvol.

Bewoners aan het stuur is een initiatief van de Huurdersvereniging Amsterdam (HA). Het kon worden opgezet nadat het toenmalige ministerie van Wonen, Wijken & Integratie in 2008 bewonersbudgetten voor de 31 grootste gemeenten beschikbaar had gesteld. De te verdelen €300.000,- gingen in een 'voucherproject', te trekken door de HA en uit te voeren door het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW), met corporaties en stadsdelen.

Het meest recente succes van

Bewoners aan het stuur is een bijlesproject in Zuidoost. Toen buurtbewoner Hassan Azzam voorstelde kinderen in Holendrecht structureel bijlessen aan te bieden, kwam daar geld en ondersteuning voor. De lessen begonnen *low profile* met tien kinderen uit de buurt. Publiciteit was ook niet nodig, het nieuws ging als een lopend vuurtje door de wijk en inmiddels zijn ongeveer 125 leerlingen aangemeld.

In eerste instantie stelde woningcorporatie Stadgenoot de Buurtentree in het winkelcentrum beschikbaar. Al snel was meer ruimte nodig, die gevonden werd in het naastgelegen wooncentrum De Drecht. Er is nu overleg over het gebruik van leslokalen in een naburige school.

De kinderen uit de groepen 5 tot 8

krijgen bijles in blokken van twee uur. Voorwaarde is dat de ouders betrokken zijn. Dat gebeurt op verschillende manieren: leerkrachten rapporteren de ouders over de individuele mogelijkheden en de minder sterke kanten van hun kind. Ook krijgen ouders tips en *tools* mee om hun kind thuis te helpen met studeren.

Bewoners aan het stuur is helaas tot een einde gekomen. De HA en bewoners onderzoeken hoe goed lopende projecten zoals het bijlesproject met actieve deelname van bewoners door kunnen gaan, samen met de gemeente/stadsdelen en corporaties in het kader van de afspraken tussen corporaties, gemeente en de HA. Gelukkig besloot de stichting Parents United het bijlesproject in Holendrecht te adopteren vanwege de duurzame aard. Daarmee is de voortgang van de bijlessen gewaarborgd.

BEWONERS AAN HET STUUR



VERDELING

Huisvestingsvergunning wordt deels afgeschaft

De gemeente Amsterdam gaat de regels voor de woonruimteverdeling aanpassen en voor een groot deel ook schrappen. De huisvestingsvergunning komt voor een groot deel vervallen. Nu is het nog zo dat huurders een huisvestingsvergunning voor een betaalbare huurwoning moeten aanvragen. Voor woningen van corporaties geldt dat tot een huur van €554,- en voor particuliere huurwoningen tot €418,- huur. Huurders krijgen alleen een vergunning als hun inkomen en huishouden passend zijn voor de woning.

Voor woningen van corporaties hoeft straks helemaal geen huisvestingsvergunning te worden aangevraagd. Dat is ook niet zo gek want

corporaties moeten nu al 90 procent verhuren aan mensen met een inkomen onder de € 34.085 en toetsen dus al het inkomen van kandidaten. Daarnaast is afgesproken dat corporaties zelf gaan kijken aan welke specifieke doelgroepen woningen worden aangeboden.

Voor huurwoningen van particulieren gaat de grens voor een huisvestingsvergunning omhoog van €418,- naar €652,- per maand. Voor deze woningen geldt dat de vergunning alleen te krijgen is voor huishoudens met een inkomen tot €43.000,- per jaar. Deze maatregel is door PvdA, GroenLinks en SP in de gemeenteraad afgedwongen. De Huurdersvereniging Amsterdam (HA) steunt

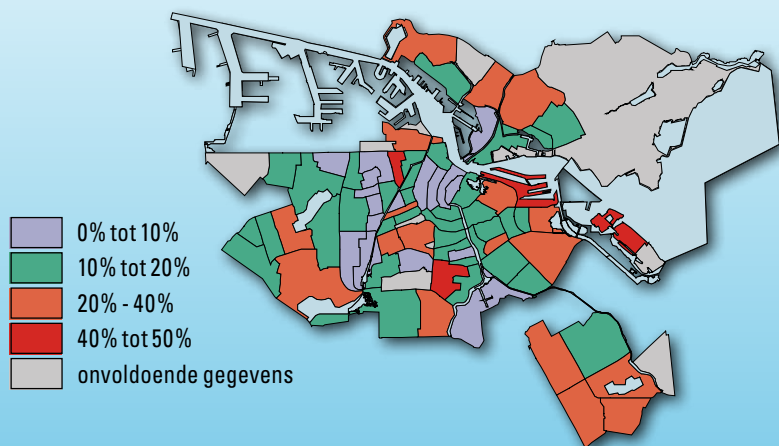
deze maatregel van harte. De gemeenteraad laat zo zien het probleem van de lagere middeninkomens beter te hebben begrepen dan politici in Den Haag en Brussel. De inkomensgrens van €43.000,- biedt huurders die niet voor een betaalbare corporatiewoning in aanmerking komen een nieuwe kans. De huurdersgrens moest sowieso omhoog want de minister heeft immers voor de maximale huur verhoogd.

Particuliere verhuurders die afspraken maken met de gemeente over de wijze waarop zij hun woningen aanbieden, vallen net als corporaties buiten de vergunningsplicht. Het schrappen van de algemene vergunningsplicht gaat in 2013 van kracht en levert de gemeente een flinke bezuiniging op.

WOONRUIMTEVERDELING



In kaart gebracht: Vloedgolf aan vrije sector en tweedeling dankzij Donner



Door de 15 tot 25 extra WWS-punten van voormalig minister Donner schieten veel woningen boven de grens van 140 punten, de voor het gros van de Amsterdammers cruciale huurtoeslaggrens. Deze woningen mogen na een vertrek van de zittende huurder voor elk bedrag worden verhuurd, of simpelweg worden verkocht. Ze zijn dan niet meer bereikbaar voor mensen met lage en middeninkomens. Het kaartje hiernaast laat zien in welke gebieden het aandeel aangeboden dure woningen de komende jaren flink zal toenemen. Mogelijk is er minder effect in Zuidoost en Nieuw-West maar voor Oost, West, Centrum en Zuid zullen de gevolgen enorm zijn. Rijke en arme buurten groeien uit elkaar.

MEEP RATEN

Kosten huurcontract corporaties gaan naar beneden

De Bewonersvereniging Nellestein startte in 2009 een rechtszaak tegen Ymere over de hoge eenmalige verhuurkosten bij een nieuw huurcontract in hun complex. De rechtbank oordeelde tot twee keer toe dat €125,- voor het afsluiten van een huurcontract veel te veel was.

Overigens bracht niet alleen Ymere erg hoge verhuurkosten in rekening, ook Eigen Haard en Stadgenoot vroegen bedragen boven de honderd euro.

De Huurdersvereniging Amsterdam (HA) is gaan praten met de gezamenlijke corporaties om via een gesprek

de kosten te verlagen. Dat is uiteindelijk gelukt. Alle Amsterdamse corporaties hebben na lang onderhandelen ingestemd met een bedrag van €56,50 voor een nieuw huurcontract. Vanaf 2013 wordt daar nog €16,50 afgehaald en blijft er straks €40,- over, een flinke verlaging voor toekomstige huurders. De HA ziet dit als een succes voor alle Amsterdamse

huurders. Wel blijft de HA erg kritisch op de verhoging van de kosten voor Woningnet, waar woningzoekenden zich moeten inschrijven. Ook over de kosten van Woningnet hadden de HA en andere huurdersorganisaties, ook buiten Amsterdam, graag met de corporaties gepraat maar dat vonden de corporaties niet nodig.

NIEUW HUURCONTRACT



BETAALBAARHEID

Corporaties houden zich niet aan aanbiedingsafpraak

De Huurdersvereniging Amsterdam heeft eind 2010 met de corporaties en de gemeente afgesproken dat er jaarlijkse 7.500 huurwoningen te huur worden aangeboden met een huur onder de €554,-. Deze 'aanbiedingsafpraak' is een van de peilers onder de grote afspraak tussen corporaties, gemeente/stadsdelen en de HA voor de komende vier jaar (BADS2). Het ziet er echter naar uit de corporaties hun afspraak niet zullen nakomen.

Er is ook afgesproken dat de aanbiedingsafpraak evenredig over de hele stad wordt toegepast. De HA wil dat arme en rijke Amsterdammers door elkaar heen blijven wonen en dat de stad overal toegankelijk en betaalbaar blijft voor alle inkomens. De Donnerhuren maken vooral binnen de ring een enorme huursprong mogelijk bij nieuwe verhuur. Als corporaties het maximale eruit proberen te halen dan is het resultaat dat de gemaakt afspraken worden

gebroken. De HA neemt daar geen genoegen mee en eist van corporaties dat zij hun uiterste doen om de afspraak in 2012 wel na te komen. Tamira Combrink (GroenLinks) heeft hier in de gemeenteraad vragen over gesteld. Zij ziet ook dat corporaties het domweg niet halen om 7.500 huurwoningen volgens afspraak aan lagere inkomens te verhuren. De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties denkt, op basis van beschikbare gegevens, dat haar leden over 2011 nog geen 7.000 huurwoningen opnieuw sociaal hebben

verhuurd. Combrink constateerde op grond van cijfers tot en met november dat 62% van de verhuurde woningen onder de €554,- lag, dat hadden er minimaal 70% moeten zijn. Duidelijk is dat over deze gebroken afspraak in 2012 nog stevige gesprekken gevoerd zullen worden. De HA wil voorkomen dat de tweedeling in Amsterdam nog diepere sporen gaat trekken. Dat betekent dat dit soort afspraken stevig bewaakt moet worden, want anders komt er een einde aan het idee van een ongedeelde stad.

AFSPRAKEN STEVIG BEWAKEN





Frans en zijn jongere collega Imre komen op voor huurders in Oost.

Foto: George Maas / Fotonova

Frans en Imre: **huurstrijders** voor Amsterdam Oost

Bert Vooijs Op stedelijk niveau vertegenwoordigt de **Huurdersvereniging Amsterdam (HA)** de huurders. Daarnaast zijn er in de meeste stadsdelen aparte huurdersverenigingen, die direct met de stadsdelen in gesprek zijn – en soms ook de centrale stad – over meer praktische zaken. Twee bestuurders van **Huurdersvereniging Oost** vertellen over hun werk. Ze hebben het drukker dan ooit, dankzij Donner.

“De HA heeft niet genoeg mensekracht om bij te kunnen houden wat er in de verschillende stadsdelen gebeurt. Daar zijn wij voor. We kunnen snel en goed huurdersbelangen behartigen omdat we korte lijnen hebben met de stadsdelen”, zegt Frans Ondunk, voorzitter van **Huurdersvereniging Oost**. Volgens hem gelden die korte lijnen ook voor beheerders zoals woningcorporaties. “Zij weten bij wie ze moeten zijn als ze informatie willen verstrekken over veranderingen in bijvoorbeeld rechten en plichten van de huurders. Ons

contact met de centrale stad gaat vooral over vergunningen en handhaving. Op beleidsniveau hebben we de HA en die doet haar werk prima.”

Jonge vrijwilligers

Het bestuur van **Huurdersvereniging Oost** bestaat voor een deel uit jongere vrijwilligers. Dat heeft veel voordelen, aldus Frans: “Ze zijn strijdvast en energiek. Ze volgen alles op de voet en zitten er bovenop.”

Een van de jonge bestuursleden is de 27-jarige Imre Doff. “Op stadsdeelniveau is het veel gemakkelijker de

politiek te controleren en met ambtenaren te overleggen,” zegt Imre. “Bovendien verschilt de bevolkingssamenstelling per stadsdeel, evenals het woningarsenaal. Huurders in Oost hebben andere belangen dan die in bijvoorbeeld Noord, Zuidoost of Nieuw West.”

HV Oost in de ether

Huurdersvereniging Oost is een vooruitstrevende club, vervolgt hij. “Daarom zijn er ook relatief veel jongere huurders actief. Het is goed dat die ook vertegenwoordigd zijn in het bestuur, want we zijn er voor huurders van alle leeftijden. Ook voor jongeren die nog niet huren, maar dat wel willen. Zij hebben óók belangen. Deze starters zien de laatste tijd – net als mensen met lagere middeninkomens – hun kansen op de woning-

markt almaar kleiner worden. Wij willen graag helpen daar iets aan te doen.” Dat doet **Huurdersvereniging Oost** op verrassende manieren, legt hij uit. “Op korte termijn gaan we een radioprogramma maken over wonen

'Ze volgen alles op de voet en zitten er bovenop'

in Amsterdam. Huurders kunnen dan inbellen met vragen en meningen en we maken reportages op locatie. Ook in andere stadsdelen, als dat nodig of zinnig is.”

Magere tijd, groter belang

Steeds meer belangrijke beslissingen worden op lokaal niveau genomen en uitgevoerd. Daarom is contact tussen huurders, beheerders en overheid op stadsdeelniveau van cruciaal belang.

De belangenbehartiging staat in de stadsdelen bovendien dicht bij de huurders. Frans Ondunk beaamt dat het in deze tijd van ingrijpende bezuinigingen extra belangrijk is voor de rechten van huurders op te komen. “Alleen al in Amsterdam Oost neemt de voorraad sociale huurwoningen de komende tijd met tienduizenden af. Vooral voor jonge starters is dat een enorm probleem. Daarom zijn we er extra alert op dat de handhaving zich voldoende richt op het voorkomen van leegstand en huisjesmelkerij.”

Frans is dolblij met de jonge aanwas in het bestuur. “We vormen een goede mix van ervaring en energie. Dat proberen we optimaal te gebruiken om de belangenbehartiging van huurders overeind te houden en waar mogelijk te versterken.”

> AAHA wordt HPA op tienjarig jubileum

Eind oktober vierde de AAHA haar tien-jarig bestaan tijdens een druk bezochte bijeenkomst in Hilversum. De AAHA is de overkoepelende samenwerking van vier aangesloten huurdersorganisaties voor alle huurders van de Alliantie in Amsterdam, Amersfoort, Hilversum en Almere (AAHA). In Amsterdam is dat het huurdersplatform Palladion. De huurdersorganisaties van de Alliantie hebben tien jaar geleden de

krachten gebundeld in de AAHA. Haar belangrijkste taak is de belangen van alle huurders van de Alliantie te behartigen. Voor zaken die de hele corporatie aangaan, overlegt de AAHA voor alle 60.000 huurders. Minstens zo belangrijk is het zorgen voor goede participatieafspraken voor de huurders van de Alliantie en erop toe te zien dat ook in de werkgebieden en op wooncomplexniveau overleg plaatsvindt.

Tijdens het jubileum sprak Jim Schuyt, directeur-bestuurder van de Alliantie, de aanwezigen toe. Hij benadrukte zijn bewondering voor het vermogen van het AAHA-bestuur om een verschil in opvatting niet ten koste van de onderlinge relaties te laten gaan. 'Hard op de inhoud, zacht op de relatie', aldus Schuyt. Omdat de corporatie is gegroeid in de afgelopen tien jaar was de AAHA toe aan een nieuwe naam. Gekozen is voor de naam HuurdersPlatform de Alliantie (HPA).

> Nieuwe start huurdersorganisatie Eigen Haard

Op de algemene ledenvergadering van 12 oktober is er een vrijwel geheel vernieuwd bestuur van HBO-Argus gekozen. HBO-Argus is de vertegenwoordiger van de Amsterdamse huurders van Eigen Haard en verenigt ruim tachtig bewonerscommissies. De laatste tijd ontstond behoefte om aan het werk van HBO Argus een nieuwe impuls te geven en de communicatie met alle belanghebbenden te verbeteren. Het nieuwe bestuur heeft zich tot taak gesteld om hiermee aan de slag

te gaan. Voorlopig bestaat het bestuur uit Christine Holtkamp als voorzitter, Jennifer van den Heuvel als secretaris en Hans Visser als penningmeester. Maar het bestuur is naarstig op zoek naar meer belangstellenden. Er is genoeg werk voor een bestuur van negen personen. Het nieuwe bestuur wil het overleg met bewonerscommissies verbeteren door het opzetten van klankbordgroepen in de verschillende buurten van Amsterdam. Een belangrijk speerpunt is het verster-



ken van de positie van huurders in wooncomplexen waarin huurwoningen zijn verkocht en een vereniging van eigenaren (VvE) belangrijke beslissingen neemt.

HBO Argus is bereikbaar op maandagen van 11.00 - 14.00 uur op 020-408392. Op andere tijden kan een boodschap worden ingesproken.

De huurder **Quinten Niekrake**

Foto: George Maas / Fotonova

Hoe lang woon je hier?

„Sinds afgelopen september.“

Wat betaal je aan huur?

„Circa €420,-. Daar gaat nog huurtoeslag vanaf.“

Hoe groot is je woning?

„Ongeveer 35 vierkante meter, een tweekamerwoning in een studentenflat. Ik doe een master planologie aan de Universiteit van Amsterdam.“

Hoe bevalt de woning?

„Ik zit op een toplocatie, dichtbij het centrum, de universiteit en mijn vrienden. Het is pure luxe dat ik een aparte slaapkamer heb en een eigen ingang. Lang niet alle studenten kunnen dat zeggen. Ik heb een campuscontract waardoor ik na mijn studie binnen een half jaar de woning moet verlaten. Jammer, want ik heb het hier erg naar mijn zin.“



De Huurdersvereniging Amsterdam (HA) is de stedelijke vereniging van huurdersorganisaties in Amsterdam. Huurdersorganisaties per verhuurder en per stadsdeel kunnen lid worden van HA. Bewonerscommissies zijn aangesloten via hun koepel.

▶ HV Groot Oost
info@hvgo.net
www.hvgo.net
020 - 462 03 30

▶ HV Oud West (HOW)
info@huurdersverenigingoudwest.nl
www.huurdersverenigingoudwest.nl
020 - 489 76 97

Huurderskoepels

▶ Bewonersraad Rochdale (Rochdale)
bewonersraadpatroc@xs4all.nl
www.bewonersraadrochdale.nl
020 - 342 96 23 (di-vr 9:30-12:00)

▶ HV Westerpark
hvwesterpark@swswnen.nl
020 - 662 82 37

▶ Huurdersplatform Noord (HpN)

▶ HV Zuidoost
www.hvzuidoost.nl

Huurdersverenigingen in de particuliere sector

- ▶ Huurdersvereniging Nachtwachtlaan
- ▶ Huurdersvereniging Sloterhof
- ▶ Vereniging Flatbewoners Delflandplein
- ▶ Vereniging Van Doeyenburg

Categorale lidorganisaties

- ▶ ANBO
amsterdam@anbo.nl
www.anbo.nl
- ▶ ASVA Studentenuitvoering
studentenbalie@asva.nl
www.asva.nl
- ▶ Migrantennetwerk Kompas
p/a Nieuwezijds Voorburgwal 32, Amsterdam
- ▶ SRVU
bestuur@srvu.org, www.srvu.org

Voor meer informatie over de adressen van de lidorganisaties: telefoon HA: 020 - 620 68 82 of www.huurdersvereniging-amsterdam.nl

Huurdersverenigingen per stadsdeel

▶ Huurdersvereniging Centrum
info@huurdersverenigingcentrum.nl
www.huurdersverenigingcentrum.nl
020 - 623 72 72

▶ Huurdersvereniging De Pijp
hvdp@wijkcentrumceintuur.nl
www.wijkcentrumceintuur.net/info
020 - 676 48 00

▶ Huurdersvereniging Zuid
hvzuid@dds.nl
020 - 662 82 37

▶ Huurdersvereniging Zuider-Amstel
hvza@dds.nl
020 - 301 00 33

▶ HV Baarsjes & Bos en Lommer
info@hvdbbl.nl
www.hvdbbl.nl
020 - 616 99 17

Het huurspreekuur in uw buurt kan u helpen bij problemen met het onderhoud, de puntentelling, huurverhoging, servicekosten of het aanvragen van huurverlaging. Neem voor een vlotte afhandeling de volgende gegevens mee:

- ▶ naam en adres van uw verhuurder
- ▶ een afschrift van uw laatste huurbetaling
- ▶ de brief met het voorstel van de huurverhoging
- ▶ een lijstje met onderhoudsklachten aan de woning
- ▶ uw brief aan de huisbaas met melding van de gebreken
- ▶ eventueel de aanschrijving van Bouw- en Woningtoezicht

Huurteams Huurspreekuren

CENTRUM

- ▶ Oude Binnenstad
Nieuwe Doelenstraat 55
Tel: 421 48 68
- ▶ Westelijke Binnenstad
1e Laurierdwardsstraat 6
Vanaf 14 juni: Elandsgracht 70
Tel: 420 58 35
- ▶ Oostelijke Binnenstad
Roetersstraat 174
Tel: 622 76 98

NIEUW WEST

- ▶ Groenpad 4
Tel: 619 09 74

NOORD

- ▶ J. Drijverweg 5
Tel: 494 04 46

OOST

- ▶ Wijtenbachstraat 34 hs
Tel: 462 03 30

WEST

- ▶ De Baarsjes / Bos en Lommer
Columbusplein 1
Tel: 412 15 37
- ▶ Oud-West
1e Helmersstraat 106-D
Tel: 412 17 63

- ▶ Westerpark
Van Limburg Stirumstraat 119
Tel: 682 11 33

- ▶ Westerpark
Spaarndammerstraat 722
Tel: 680 27 10

ZUID

- ▶ Oud Zuid
Gerard Doustraat 133
Tel: 664 53 83
- ▶ Zuideramstel, Buitenveldert
(tot juli 2011)
A.J. Ernststraat 112
Tel: 642 11 16
- ▶ Zuideramstel, Rivierenbuurt
Rijnstraat 115
Tel: 642 21 79

ZUIDOOST

- ▶ Bijlmerdreef 1289
Tel: 579 79 20

CENTRUM

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Centrum
centrum@wswonen.nl
- ▶ Oude Binnenstad
Wijkcentrum d'Oude Stadt
Nieuwe Doelenstraat 55
wo 14.00-17.00 en 19.00-20.00
Tel: 622 42 88
- ▶ Westelijke Binnenstad
Dienstencentrum Laurierhof
1e Laurierdwardsstraat 6
Vanaf 14 juni: Huis van de Buurt Jordaan & Gouden Reael,
Elandsgracht 70
ma-vr 14.00-16.00, di 19.00-20.00
Tel: 625 85 69

- ▶ Oostelijke Binnenstad
Dienstencentrum Plantage
Weesperbuurt
Roetersstraat 174
wo 15.00-17.00 en 19.00-20.00
Tel: 622 76 98

- ▶ Oostelijke Binnenstad
Oosterkerk
Kleine Wittenburgerstraat 1
di 09.00-10.00
Tel: 622 38 08

NIEUW-WEST

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Nieuw-West
nieuwwest@wswonen.nl

- ▶ Osdorp
Groenpad 4
ma 09.30-12.00
di 13.00-15.00
Tel: 619 09 74

- ▶ Van Suchtelen van de Haarestraat
14-16
(Loket ZES)
do 13.00-15.00
Tel: 619 09 74

- ▶ Slotervaart
Jan Tooropstraat 6
(Eigenwijks)
ma 10.00-12.00
Tel: 619 09 74

- ▶ Pieter Calandlaan 7
(Loket ZES)
wo 10.00-12.00
Tel: 619 09 74

- ▶ Geuzenveld-Slotermeer
Jan de Louterstraat 19
(Eigenwijks)
ma 13.00-15.00, di 10.00-12.00
Tel: 619 09 74

- ▶ Steunpunt Leefbaarheid & Veiligheid
Albardakade 5
do 10.00-12.00
Tel: 619 09 74

- ▶ Woningnetbegeleiding Nieuw West
Plein '40-'45 nr.1 (Tuinstadhuis)
do 14.00-16.00
1 keer per twee weken, de laatste
donderdag vóór sluitingsdatum
Woningnet*.
Tel: 619 09 74
**Zodra er wekelijks gereageerd kan
worden op Woningnet, zal de begelei-
ding ook wekelijks plaatsvinden.*

NOORD

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Noord
noord@wswonen.nl

- ▶ J. Drijverweg 5
do 18.00-21.00, vrij 10.00-13.00
Tel: 494 04 46

OOST

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Oost
oost@wswonen.nl
- ▶ Wijtenbachstraat 34 hs
ma 19.00-20.00 en wo 9.00-12.00
Overig op afspraak
Tel: 462 03 30 (ma t/m do)
In mei extra voorlichtingen ivm de
huurverhoging.
Zie www.wswonen.nl/oost

WEST

- ▶ Wijksteunpunt Wonen de Baarsjes
/ Bos en Lommer
bbl@wswonen.nl

- ▶ Columbusplein 1
ma 14.00-16.00, wo 13.00-15.00 en
do 19.00-21.00
Tel: 412 15 37

- ▶ Woonzorgcentrum de Boeg
Hoofdweg 495
di 10.00-12.00
Tel: 686 05 90

- ▶ Openbare bibliotheek
Bos en Lommerplein 176
vr 13.00-15.00
(hulp bij zoeken op Woningnet)
Tel: 412 15 37

- ▶ Buurthuis de Krijtmolen
Chassestraat 2, hoek Baarsjesweg
do 10.00-12.00
(voor hulp bij zoeken naar woningen
op Woningnet)
Tel: 412 15 37

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Oud-West
oudwest@wswonen.nl

- ▶ 1e Helmersstraat 106-D
ma/di/do/vr 9.00-12.00 +
di 19.00-20.00
Tel: 618 24 44

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Westerpark
westerpark@wswonen.nl

- ▶ Van Limburg Stirumstraat 119
ma 19.00-20.00 en di 10.00-12.00
Tel: 682 11 33

- ▶ Spaarndammerstraat 722
di 15.00-16.00 uur:
renovatiespreekuur
do 9.15-11.15 uur
Tel: 680 27 10

ZUID

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Zuid

- ▶ Woonspreekuur de Pijp
Gerard Doustraat 133
wo 9.00-12.00 (ook huurteam)
do 19.30-21.00
Tel: 664 53 83
oudzuid@wswonen.nl

- ▶ Woonspreekuur Zuid
(VPC, Zuid-West)
J.M. Coenenstraat 4-6
do 10.00-12.00 (ook huurteam)
Tel: 664 53 83
oudzuid@wswonen.nl

- ▶ Hoofddorpplein- en
Schinkelbuurt
de Bockesprong
Theophile de Bockstraat 100
ma 19.00-20.00
Tel: 664 53 83
oudzuid@wswonen.nl

- ▶ Rivierenbuurt
Rijnstraat 115
di 14.30-19.00
(overig op afspraak)
Tel. spreekuur: ma-do 9.30-10.30
Woonconsulent:
Tel. spreekuur: ma-di 10.00-11.00
do 13.00-14.00
Tel: 642 21 79
zuideramstel@wswonen.nl

- ▶ Buitenveldert
A.J. Ernststraat 112
do 15.00-19.00
Tel. spreekuur: ma-do 9.30-10.30
Vanaf juli 2011 alleen inloopspreek-
uur do 16.00-19.00
Tel: 642 11 16
buitenveldert@wswonen.nl

ZUIDOOST

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Zuidoost
zuidoost@wswonen.nl

- ▶ Wijksteunpunt Wonen Zuidoost
Bijlmerdreef 1289 (CEC gebouw)
do 18.00-20.00
Gratis advocatenspreekuur:
do 19.00-20.00
Tel: 579 79 20

- ▶ Anton de Komplein 150
Spreekuur op afspraak:
ma 13.00-17.00 (eerst telefonisch
afspraak maken op werkdagen
van 9.00-12.00 uur)
Inloopspreekuur: di 9.00-13.00
Tel: 252 57 77

- ▶ Buurtentree Holendrecht
Holendrechtplein 3
wo 10.00-12.00
Tel: 579 79 20

DIVERSEN

- ▶ Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag
Nieuwezijds Voorburgwal 32
Eerst telefonisch een afspraak
maken
meldpunt@wswonen.nl
Tel: 523 01 99

WEBSITES

- ▶ www.wswonen.nl
- ▶ www.huurders.info
- ▶ www.huurverhoging.nl
- ▶ www.ep-online.nl
(opvragen energielabel)
- ▶ www.energiebesparingsverkenner.nl